

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang**

Akuntansi merupakan salah satu bagian yang tidak bisa terlewatkan pada dunia bisnis di seluruh negara. Salah satu bagian dari akuntansi adalah laporan keuangan. Laporan keuangan digunakan perusahaan untuk mengungkapkan kondisi perusahaan yang sebenarnya sehingga bermanfaat bagi masyarakat. Pengguna laporan keuangan terdiri dari pihak internal dan eksternal perusahaan. Pihak internal maupun eksternal menggunakan laporan keuangan perusahaan untuk mengetahui bagaimana kondisi keuangan perusahaan tersebut agar dapat mengambil suatu keputusan atau kebijakan. Dengan demikian, informasi yang relevan dibutuhkan pemakai laporan keuangan dalam proses pengambilan keputusan (Naimah, 2014). Suatu angka akuntansi akan relevan, apabila memiliki hubungan signifikan dengan harga saham.

Barth, dkk (2001) menjelaskan bahwa suatu angka akuntansi akan relevan apabila menggambarkan informasi yang relevan bagi pemegang saham dalam menilai suatu perusahaan dan diukur cukup layak agar tercermin dalam harga saham. Barth, dkk (2001) juga menyatakan informasi akuntansi dapat dikatakan relevan apabila digunakan sebagai dasar dalam pengambilan keputusan. Relevansi nilai dapat menunjukkan seberapa baik informasi akuntansi dapat merepresentasikan informasi yang digunakan oleh pengguna dalam melakukan penilaian suatu perusahaan.

Menurut Permana (2015) relevansi nilai merupakan kemampuan suatu informasi akuntansi dalam menjelaskan harga saham. harga dan *return* saham merupakan gambaran dari keputusan investor. Konsep relevansi nilai tersebut tidak lepas dari kriteria relevan, jika jumlah yang disajikan dalam laporan keuangan dapat merefleksikan informasi-informasi yang relevan dengan penilaian suatu perusahaan.

Bisnis *property* dan *real estate* merupakan bisnis yang dikenal memiliki karakteristik yang cepat berubah dan kompleks. Harga properti yang cenderung naik disebabkan oleh harga tanah yang terus naik dan banyaknya permintaan atas tanah seiring dengan bertambahnya jumlah penduduk dan kebutuhan manusia akan tempat tinggal, perkantoran, dan lain-lain. Menurut data dari Bank Indonesia ([www.bi.go.id](http://www.bi.go.id)) di Indonesia permintaan atas properti seperti tempat tinggal dan perkantoran terus meningkat dari tahun ke tahun. Hal tersebut membuat investasi dalam bentuk *property* dan *real estate* cukup menjanjikan.

Menurut IAS 40, properti investasi merupakan properti berupa tanah atau bangunan atau bagian dari bangunan atau keduanya yang dipegang oleh pemilik atau oleh lessee dalam sewa pembiayaan untuk memperoleh sewa atau sebagai apresiasi modal atau keduanya. Tanah atau bangunan atau keduanya tidak digunakan dalam produksi atau penyediaan barang atau jasa yang digunakan untuk tujuan administratif dan tidak dijual dalam kegiatan usaha sehari-hari (PSAK No. 13, 2015).

Properti investasi merupakan bagian dari aset yang tidak digunakan sendiri untuk kegiatan operasional suatu perusahaan. Hal tersebut yang membedakan properti investasi dengan properti yang digunakan sendiri oleh perusahaan. Tujuan dari properti investasi adalah disewakan properti kepada penyewa yang selanjutnya akan diperoleh pendapatan sewa untuk memperoleh kenaikan nilai properti investasi tersebut. Properti investasi memiliki syarat pengakuan oleh entitas yaitu, memiliki manfaat ekonomik yang pasti dari transaksi di masa lalu dan dapat diukur dengan andal. Saat pengakuan awal, properti investasi dilaporkan sebesar biaya perolehannya. Sebelum penerapan IFRS, properti investasi diukur menggunakan metode biaya. Namun, setelah adanya penerapan IFRS pada PSAK No. 13 (2015), metode nilai wajar digunakan untuk mengukur properti investasi.

Pada metode nilai wajar, properti investasi harus dilaporkan sebesar nilai wajarnya. Nilai wajar properti investasi mencerminkan penghasilan sewa yang sedang berjalan dan anggapan lain yang digunakan pelaku pasar saat menentukan harga properti investasi pada saat kondisi pasar tersebut (PSAK No. 13, 2015). Perusahaan yang menggunakan nilai wajar harus mengungkapkan asumsi dan dasar dalam menentukan nilai wajar tersebut, seperti keuntungan dan kerugian yang didapat dari perubahan nilai wajar dengan nilai tercatat atas properti investasi harus diakui dalam laporan laba rugi pada periode tersebut. Kerugian dan keuntungan didapatkan dari selisih nilai wajar dengan nilai tercatat terakhir atas properti investasi yang diakui pada laporan laba rugi pada saat terjadinya.

Perusahaan yang memilih untuk menggunakan metode nilai wajar diharuskan untuk mengungkapkan dasar dan dugaan dalam menentukan nilai wajar. Selisih nilai wajar properti investasi yang diakui dalam laba rugi dianggap memberikan relevansi nilai yang tinggi dalam laporan keuangan. Hal ini disebabkan penggunaan metode nilai wajar memberikan angka laba yang lebih dapat diprediksi dan tepat waktu karena lebih berorientasi pada arus kas masa depan (Farahmita dan Sylvania, 2014).

Secara umum audit merupakan suatu proses sistematis untuk memperoleh dan mengevaluasi bukti secara objektif mengenai pernyataan tentang kejadian ekonomi, dengan tujuan untuk mendapatkan tingkat kesesuaian antara pernyataan dengan kriteria yang ditetapkan (Mulyadi, 2002). Kualitas audit menurut DeAngelo (1981) merupakan probabilitas dimana auditor menemukan dan melaporkan mengenai adanya suatu pelanggaran dalam sistem akuntansi suatu perusahaan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Kantor Akuntan Publik (KAP) yang besar akan berusaha untuk menyajikan audit yang berkualitas dibandingkan dengan KAP yang lebih kecil. Kualitas audit dipandang sebagai kemampuan untuk menambah kualitas laporan keuangan bagi perusahaan. Dengan baiknya kualitas audit maka informasi yang disajikan akan lebih relevan dengan demikian return dan harga saham juga akan cenderung meningkat.

Penelitian ini mereplikasi dari penelitian Zi, dkk (2014) mengenai “*Value Relevance of Investment Properties Fair Value and Board Characteristics in Malaysian Real Estate Investment Trusts*”, dengan

mengganti moderating variable *Board Characteristic* menjadi Kualitas Audit. Penggantian variabel dilakukan karena menurut peneliti keterkaitan antara properti investasi dengan *Board Characteristic* tidak relevan dan tidak berhubungan langsung dengan harga saham. Peneliti lebih memilih mengubahnya dengan Kualitas Audit yang dinilai lebih relevan. Peneliti juga mengganti sampel penelitian yang sebelumnya pada perusahaan yang terdaftar dalam Malaysian Real Estate Investment Trusts menjadi perusahaan real estate yang terdaftar pada Bursa Efek Indonesia. Dengan demikian, peneliti penting untuk melakukan penelitian yang berjudul **“Analisis Relevansi Nilai dari Nilai Wajar Properti Investasi dan Kualitas Auditor sebagai Variabel Moderasi Pada Perusahaan Real Estate di Indonesia Periode 2012-2017”**

## **B. Rumusan Masalah Penelitian**

Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah:

1. Apakah nilai wajar properti investasi memiliki relevansi nilai?
2. Apakah Kualitas Audit meningkatkan relevansi nilai dari nilai wajar properti investasi?

## **C. Tujuan Penelitian**

Tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Menguji apakah nilai wajar properti investasi memiliki relevansi nilai.

2. Menguji secara empiris tentang pengaruh Kualitas Audit terhadap relevansi nilai dari nilai wajar properti investasi.

#### **D. Manfaat Penelitian**

Manfaat dari penelitian ini adalah:

##### **1. Manfaat Teoritis**

- a. Hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah pengetahuan mengenai relevansi nilai dari nilai wajar properti investasi dan berkontribusi dalam pengembangan ilmu akuntansi, terutama dalam bidang akuntansi keuangan.
- b. Hasil penelitian ini diharapkan bermanfaat untuk memperluas wawasan mengenai relevansi nilai dan dapat digunakan sebagai referensi penelitian selanjutnya.

##### **2. Manfaat Praktis**

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi terkait relevansi nilai dari nilai wajar properti investasi yang dapat menjadi bahan pertimbangan bagi investor untuk membantu dalam pengambilan keputusan.